

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów.....	15
--------------------	----

Wstęp.....	19
------------	----

Rozdział 1

Cel i zakres obowiązujących regulacji prawnych.....	21
1.1. Własność lokali jako element reform ustrojowych lat 90. XX w.	21
1.2. Charakterystyka sytuacji przed wejściem w życie ustawy o własności lokali.....	22
1.3. Ogólny charakter i zakres regulacji ustawy o własności lokali.....	29
1.4. Przygotowanie do wejścia w życie ustawy.....	40
1.5. Zmiany ustawy o własności lokali.....	45

Rozdział 2

Lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności i nieruchomości wspólnej.....	46
2.1. Lokal.....	46
2.1.2. Definicja i podstawowe cechy lokalu w świetle ustawy o własności lokali.....	46
2.1.2. Szczegółne cechy lokali mieszkalnych.....	60
2.1.3. Lokale o innych funkcjach.....	63
2.1.4. Oznaczanie graficzne lokali – załączniki graficzne do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.....	66
2.2. Nieruchomość wspólna.....	70
2.2.1 Pojęcie nieruchomości wspólnej.....	70
2.2.2. Udziały w nieruchomości wspólnej.....	79

2.2.3. Powierzchnia użytkowa lokalu	87
2.2.4. Granice między nieruchomością wspólną a własnością indywidualną	91
2.3. Prawo użytkowania wieczystego gruntu jako składnik nieruchomości wspólnej	101
2.3.1. Charakter prawa wieczystego użytkowania gruntu i jego wpływ na własność lokali	101
2.3.2. Sposób postępowania w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokali w budynku stojącym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste	108
2.3.3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność	112
2.4. Podział nieruchomości wspólnej	122

Rozdział 3

Ustanawianie odrębnej własności lokali	128
3.1. Dotychczasowy właściciel	128
3.2. Formy ustanawiania odrębnej własności lokali	131
3.3. Zniesienie współwłasności lokalu	151
3.4. Wygaśnięcie własności lokalu	153

Rozdział 4

Wspólnota mieszkaniowa	156
4.1. Pojęcie i cechy wspólnoty mieszkaniowej	156
4.1.1. Wspólnota mieszkaniowa w świetle art. 6 u.w.l.	156
4.1.2. Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa	160
4.1.3. Odrębna własność lokali bez wspólnoty mieszkaniowej	177
4.1.4. Ograniczenia w przypadku własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	179
4.1.5. Wspólnota mieszkaniowa jako podmiot gospodarki narodowej	186
4.1.6. Siedziba (adres) wspólnoty mieszkaniowej	188
4.2. Zróżnicowanie wspólnot w zależności od liczby lokali (małe i duże wspólnoty)	190

Rozdział 5

Prawa i obowiązki właścicieli lokali	194
5.1. Prawa i obowiązki właścicieli lokali wynikające z kodeksu cywilnego	194

5.2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali wynikające z ustawy o własności lokali	196
5.3. Przedstawicielstwo i pełnomocnictwo	203
5.4. Koszty zarządu nieruchomością wspólną	207
5.4.1. Koszty zarządu nieruchomością wspólną – składniki i wysokość	207
5.4.2. Odpowiedzialność finansowa właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej	219
5.4.3. Dochodzenie należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w odróżnieniu od należności z tytułu towarów i usług dostarczanych do lokali stanowiących indywidualną własność	222
5.5. Odpowiedzialność właścicieli lokali za nieruchomość wspólną	235
5.5.1. Pozbawienie własności	235
5.5.2. Odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej	239
5.5.3. Egzekucja z lokali stanowiących odrębną własność	245

Rozdział 6

Zarząd nieruchomością wspólną	247
6.1. Formy zarządu nieruchomością wspólną	247
6.1.1. Rodzaje form zarządu nieruchomością wspólną i możliwość wyboru określonej formy, wybrany zarząd i zarząd powierzony	247
6.1.2. Umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną i ewentualnie powierzająca zarząd tą nieruchomością	265
6.1.3. Umowa powierzająca lub zlecająca zarząd nieruchomością wspólną jako umowa o zarządzanie nieruchomością	271
6.1.4. Szczególna sytuacja i brak możliwości wyboru formy zarządu nieruchomością wspólną w spółdzielniach mieszkaniowych	298
6.1.3. Zarząd sprawowany bezpośrednio przez właścicieli lokali	309
6.1.4. Zarząd przymusowy powoływany przez sąd	313
6.2. Umowa o korzystanie z nieruchomości wspólnej i umowa <i>quoad usum</i> we wspólnocie mieszkaniowej	334
6.2.1. Związek umowy o korzystanie ze współwłasności i umowy <i>quoad usum</i> ze współwłasnością	334
6.2.2. Umowa współwłasności o korzystanie ze współwłasności	341

6.2.3.	Regulacja sądowa w sprawie dopuszczenia do posiadania i umowy <i>quoad usum</i>	342
6.2.4.	Podział <i>quoad usum</i>	346
6.2.5.	Dopuszczalność zawarcia umowy <i>quoad usum</i> w odniesieniu do nieruchomości wspólnej	349
6.2.6.	Umowa <i>quoad usum</i> jako element umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną	358
6.3.	Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy	360
6.3.1.	Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy wynikające z ustawy o własności lokali	360
6.3.2.	Prawa i obowiązki zarządu lub zarządcy wynikające z umów o zarządzanie nieruchomościami, w tym o powierzeniu zarządu	368
6.3.3.	Zakres uprawnień i obowiązków zarządcy przymusowego ustanowionego przez sąd	375
6.3.4.	Wymóg posiadania licencji w zakresie zarządzania nieruchomościami w odniesieniu do różnych form zarządu nieruchomością wspólną	388
6.4.	Zarząd zwykły i czynności przekraczające zwykły zarząd	392
6.4.1.	Pojęcie zwykłego zarządu i rodzaje czynności przekraczających zarząd zwykły	392
6.4.2.	Wykonywanie uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu – zmiany udziałów i inne zmiany w stanie własności	397
6.5.	Uprawnienia właścicieli lokali względem zarządu lub zarządcy	403
6.6.	Konsekwencje wyboru określonej formy sprawowania zarządu nieruchomością wspólną	407
6.7.	Ograniczenie uprawnień kontrolnych właścicieli lokali i stosowanie przez wspólnotę mieszkaniową przepisów o ochronie danych osobowych	409

Rozdział 7

Organizacja zarządu wspólną nieruchomością	418
7.1. Podejmowanie uchwał	418
7.2. Rozstrzyganie sporów w sprawie uchwał i rozstrzygnięć właścicieli lokali	429

7.3. Inne możliwości rozstrzygania na drodze sądowej sporów przez wspólnoty mieszkaniowe	438
7.4. Zebrania właścicieli lokali	439
7.5. Eksploatacja nieruchomości i utrzymanie jej w stanie niepogorszonym	456
7.5.1. Przejęcie nieruchomości i ustalenie jej stanu	456
7.5.2. Utrzymanie należytego stanu nieruchomości	463
7.5.3. Kontrola stanu nieruchomości mieszkalnych	468
7.6. Korzystanie z usług i zakup towarów	472
7.6.1. Zasady ogólne	472
7.6.2. Problemy z zawieraniem umów oraz rozliczaniem dostarczania wody i ciepła oraz odprowadzania ścieków we wspólnotach mieszkaniowych	476
7.6.3. Dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków	477
7.6.4. Dostarczanie energii cieplnej	481
7.6.5. Inne problemy z rozliczaniem usług we wspólnocie mieszkaniowej i zawieraniem umów o dostarczanie usług	493
7.6.6. Problemy z odsprzedażą usług i ich fakturowaniem oraz problemy podatkowe	498
7.6.7. Stosowanie przez wspólnoty mieszkaniowe przepisów o zamówieniach publicznych	511
7.7. Prowadzenie spraw finansowych i rachunek z zarządu nieruchomością wspólną	519
7.7.1. Prowadzenie spraw finansowych i pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów związanych z nieruchomością wspólną	519
7.7.2. Zdawanie rachunku z zarządu przez zarząd lub zarządcę	526

Rozdział 8

Obowiązki podatkowe wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali	529
8.1. Podatek od nieruchomości	529
8.2. Inne obowiązki podatkowe wspólnoty mieszkaniowej	534
8.3. Obowiązki podatkowe właścicieli lokali	538
8.4. Fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej	539

Rozdział 9	
Sprzedaż i nabywanie nieruchomości, zmiany granic nieruchomości gruntowej i podział wspólnoty mieszkaniowej	551
9.1. Sprzedaż i nabywanie nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową – zasady ogólne	551
9.2. Zbycie części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości	558
9.3. Zbycie lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej	562
9.3.1. Zasady ogólne	562
9.3.2. Zbycie lokalu powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność gminy, innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa	565
9.4. Nabycie lokalu na własność wspólnoty mieszkaniowej odrębną od nieruchomości wspólnej i zbycie takiego lokalu	570
9.5. Zmiany granic nieruchomości gruntowej	572
9.6. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej	578
9.6.1. Zasady ogólne	578
9.6.2. Zmiana udziałów w nieruchomościach wspólnych z udziałem gminy lub Skarbu Państwa	581
9.7. Podział wspólnoty mieszkaniowej	587

Rozdział 10	
Szczególne problemy związane z zarządem wspólną nieruchomością	590
10.1. Dominacja jednego właściciela i problemy z nią związane	590
10.2. Niektóre problemy związane z posiadaniem lokali przez gminę	592
10.3. Bałagan we własności	596
10.3.1. Żle określone udziały w nieruchomości wspólnej	596
10.3.2. Niewłaściwe granice nieruchomości	597
10.3.3. Nieuregulowane stany prawne	600
10.3.4. Brak dokumentacji technicznej	604
10.4. Trudności w utrzymaniu i dokonywaniu remontów nieruchomości oraz możliwości zrzeczenia się własności	605
10.4.1. Zły stan techniczny nieruchomości	605
10.4.2. Trudności w utrzymaniu przedmiotu własności przez właścicieli domów i lokali	605

10.5. Korzystanie z kredytu bankowego przez wspólnotę mieszkaniową	612
--	-----

Rozdział 11	
Spory związane ze stosowaniem niektórych innych ustaw i sposoby ich rozstrzygania	618
11.1. Przyczyny sporów i sposoby ich rozstrzygania	618
11.2. Wspólnota jako strona postępowania administracyjnego	623

Rozdział 12	
Wady i zalety polskich rozwiązań – interpretacje i wątpliwości prawne	630

Wybrane przykłady z orzecznictwa	635
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1986 r.	637
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1989 r.	640
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1989 r.	643
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r.	645
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1995 r.	655
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1996 r.	660
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1996 r.	666
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1996 r.	674
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1997 r.	678
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1997 r.	682
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r.	686
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r.	689
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r.	693
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r.	698
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1999 r.	701
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1999 r.	706
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1999 r.	708
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r.	711
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2002 r.	713
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r.	715
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003 r.	718
Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 16 grudnia 1996 r.	721
Uchwała Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 stycznia 1997 r.	735

Uchwała Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 marca 1997 r.	737
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 marca 2002 r.	745
Wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 26 marca 1997 r.	746
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ośrodka Zamiejscowego w Poznaniu z dnia 27 lipca 1995 r.	753
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ośrodka Zamiejscowe- go we Wrocławiu z dnia 26 października 1995 r.	756
Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 lutego 1998 r.	757
Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 stycznia 1999 r.	765
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 10 września 2002 r.	769
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r.	771
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r.	774
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r.	775
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r.	777
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r.	780
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2007 r.	782
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 r.	787
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2007 r.	791
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2007 r.	795
Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 grudnia 2007 r.	798
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r.	803
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r.	813
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r.	816
Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 lutego 2008 r.	818
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r.	820
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2008 r.	824
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 r.	827
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r.	830
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r.	831
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r.	832
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2008 r.	836
Uchwała Sądu Najwyższego, z dnia 16 maja 2008 r.	840
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 maja 2008 r.	847
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 5 czerwca 2008 r.	850
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 czerwca 2008 r.	853

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 24 czerwca 2008 r.	857
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r.	859
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 czerwca 2008 r.	863
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 czerwca 2008 r.	866
Wyrok NSA z dnia 25 lipca 2008 r.	868
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2008 r.	873
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r.	875
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r.	879
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2008 r.	882
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2008 r.	885
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r.	886
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r.	887
Wyrok NSA z dnia 28 stycznia 2009 r.	888
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2009 r.	896
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r.	897
Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2009 r.	899
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r.	900
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r.	901
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r.	911
Uchwała NSA z dnia 27 lipca 2009 r.	912
Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r.	917
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2009 r.	921
Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r.	924
Ustawa o własności lokali	925
Literatura	941
Wykaz jednostek redakcyjnych	945